

**UCHWAŁA NR XCIII/2381/2014
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 30 października 2014 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu Starego Mokotowa dla zabudowy w pierzei ul. Rejtana pomiędzy ul. Puławską i
ul. Sandomierską w kwartale E11- E12**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. u. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.²⁾) w związku z uchwałą Nr XXXVI/890/2012 Rady m.st. Warszawy z dnia 17 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa dla zabudowy w pierzei ul. Rejtana pomiędzy ul. Puławską i ul. Sandomierską w kwartale E11- E12, Rada m.st. Warszawy po stwierdzeniu, że dokonana zmiana nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy przyjętego uchwałą Nr LXXXII/2746/2006 Rady m.st. Warszawy z dnia 10 października 2006 r. (z późn.zm.³⁾), uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa dla zabudowy w pierzei ul. Rejtana pomiędzy ul. Puławską i ul. Sandomierską w kwartale E11- E12, której granice pokrywają się:

- 1) od północy z południową linią rozgraniczającą ul. Olszewskiej;
- 2) od zachodu ze wschodnią linią rozgraniczającą ul. Sandomierskiej;
- 3) od południa z południową linią rozgraniczającą ul. Rejtana;
- 4) od wschodu z zachodnią linią rozgraniczającą ul. Puławskiej.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – wykaz uwag wniesionych do projektu planu wraz ze sposobem ich rozpatrzenia;
- 3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U z 2013 poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072.

²⁾ Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 poz.951, poz.1445, Dz. U. z 2013 poz.21, poz.405, poz.1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768.

³⁾ Zmiany studium wprowadzone uchwałą Nr L/1521/ 2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 26.02.2009r., uchwałą Nr LIV/1631/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28.04.2009., Nr XCII/2689/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 07.10.2010.r., uchwałą Nr LXI/1669/2013 Rady m.st. Warszawy z dnia 11.07.2013 r. i uchwałą nr XCII/2346/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 16.10.2014 r.

§ 3. W uchwale Nr LXX/2187/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. (z późn. zm.⁴⁾) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa wprowadza się następujące zmiany:

1) § 64 otrzymuje brzmienie:

„Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E11 U-A/U

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie terenu	Podstawowe: usługi administracji, usługi;
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla istniejącej działki o nr 33 obręb 0112 – 5%, dla pozostałej części terenu – 10% 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- 3,0 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy- 1,8 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 85% 5) maksymalna wysokość zabudowy -18,0 m - przy czym przez pojęcie maksymalnej wysokości zabudowy, należy rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu 6) ochrona zieleni wysokiej i nakaz zachowania istniejącej zieleni 7) zachowanie zwartych pierzei zabudowy od strony ulic: Olszewskiej, Rejtana, Sandomierskiej - według rysunku planu; 8) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, z zastrzeżeniem ust. 7 9) zakazuje się lokalizowania odrębnych budynków garażowych i gospodarczych
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	strefa ochrony konserwatorskiej C- zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7 ust. 3.3 uchwały
4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną	zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 12 uchwały
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	1) dostępność komunikacyjna od ulic: Olszewskiej, Rejtana, Sandomierskiej 2) wskaźnik miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych określonych w §11 uchwały
6. Stawki procentowe	zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13

⁴⁾ Zmiany uchwały wprowadzone uchwałą Nr LXXXVI/2534/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 15.07.2010 r., uchwałą Nr LXXXII/2076/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 15.05.2014 r., uchwałą Nr XCI/2324/2014 Rady m.st. Warszawy z dnia 25.09.2014 r.

	ust. 1 uchwały
7. Zasady ochrony dóbr kultury	
7.1 Obiekty w rejestrze zabytków	Brak
7.2 Obiekty chronione planem	ul. Sandomierska 12 - dom
7.3 Zasady kształtowania zabudowy	1) nakaz zachowania kształtu i formy otworów okiennych i drzwiowych 2) zakazuje się stosowania ocieplania budynku metodami naruszającymi wystrój architektoniczny elewacji. 3) nakaz zachowania istniejących przejazdów bramowych. ”

2) § 65 otrzymuje brzmienie:

„ Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E12 MW(U)

Ustalenie planu	Zakres ustalenia
1. Przeznaczenie terenu	Podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna Dopuszczalne: usługi
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	1) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - 25% 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy- 4,0 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy- 1,5 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy- 60% 5) maksymalna wysokość zabudowy - 24,0 m – przy czym przez pojęcie maksymalnej wysokości zabudowy, należy rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższej położonej krawędzi dachu 6) ustala się ochronę zieleni wysokiej 7) nakazuje się zachowanie zwartych pierzei zabudowy od strony ulic: Puławskiej, Olszewskiej, Rejtana – zgodnie z linią kształtowania pierzei ciągłej oznaczonej graficznie na rysunku planu 8) dopuszcza się przebudowę istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy, nadbudowy, z zastrzeżeniem ust. 7 9) zakazuje się lokalizowania odrębnych budynków garażowych i gospodarczych
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu	1) strefa ochrony konserwatorskiej L – zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7 ust. 3.5 uchwały 2) strefa ochrony konserwatorskiej C – zgodnie z

	ustaleniami ogólnymi określonymi w § 7 ust. 3.3 uchwały 3) strefa ograniczenia lokalizacji funkcji chronionych wzdłuż ulicy Puławskiej- zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 6 ust. 1.11 uchwały 4) strefa wymaganego lokalizowania usług co najmniej w parterach budynków 5) strefa zabudowy śródmiejskiej
4. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną	zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 12 uchwały
5. Zasady obsługi komunikacyjnej	1) dostępność komunikacyjna od ulic: Olszewskiej, Rejtana 2) wskaźnik miejsc parkingowych według ustaleń ogólnych określonych w § 11 uchwały
6. Stawki procentowe	zgodnie z ustaleniami ogólnymi określonymi w § 13 ust.1 uchwały
7. Zasady ochrony dóbr kultury	
7.1 Obiekty w rejestrze zabytków	Brak
7.2 Obiekty chronione planem	1) ul. Puławska 16 – dom 2) ul. Puławska 16A – dom 3) ul. Puławska 14 – dom 4) ul. Rejtana 2A – dom 5) ul. Rejtana 4 – dom 6) ul. Olszewska 17 – dom 7) ul. Olszewska – kapliczka
7.3 Zasady kształtowania zabudowy	1) zachowanie cech architektonicznych obiektów chronionych planem 2) nakaz zachowania kształtu i formy otworów okiennych i drzwiowych i balkonów 3) zakaz nadbudowy istniejących budynków 4) odpowiednie zagospodarowanie otoczenia kapliczki przy ul. Olszewskiej poprzez utworzenie strefy ekspozycji 5) nakaz zachowania istniejących przejazdów bramowych
7.4 Szczególne zasady realizacji dla obiektów objętych ochroną	1) nakazuje się zachowanie bryły, gabarytu, podziałów i materiałów elewacji oraz kształtu dachu 2) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków 3) zakazuje się stosowania ocieplania budynku metodami naruszającymi wystrój architektoniczny elewacji”

§ 4. Załącznik nr 1 do uchwały Nr LXX/2187/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

rejonu Starego Mokotowa w odniesieniu do obszaru objętego niniejszą uchwałą otrzymuje treść zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa uchwalonego uchwałą Nr LXX/2187/2010 Rady m.st. Warszawy z dnia 14 stycznia 2010 r. pozostają bez zmian.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 7. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz wymaga opublikowania na stronie internetowej Urzędu m.st. Warszawy.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 2
do uchwały nr XCIII/2381/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 30 października 2014 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa dla zabudowy w pierzei ul. Rejtana pomiędzy ul. Puławską i ul. Sandomierską w kwartale E11-E12 nieuwzględnionych przez Prezydenta m.st. Warszawy

UWAGA NR 1

Data wpływu uwagi: 02.07.2014

Uwaga zgłoszona przez: Urząd m.st. Warszawy Biuro Gospodarki Nieruchomościami

Treść uwagi:

1. Z uwagi na zgłoszoną przez Biuro Administracyjno-Gospodarcze potrzebę ustanowienia służebności gruntowej przejścia i przejazdu na gruncie działki ewid. nr 27/2 z obrębu 0112, znajdującej się w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorstwa Hotelarsko-Turystycznego Sp. z o.o. zawnioskowaną na etapie przystosowania nieruchomości Sandomierska 12 na potrzeby służb geodezyjnych m.st. Warszawy zasadnym byłoby pozyskiwanie stanowiska Biura Administracyjno-Gospodarczego w przedmiocie zmiany zapisów planu w zakresie kwartału E11 U-A/U, w którym usytuowana jest nieruchomość Sandomierska 12.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uwaga ma charakter informacyjny. Zakres i czynności proceduralne nie mogą być sformułowane w formie przepisów w tekście uchwały planu - wykracza to poza delegację ustawową planu miejscowego.

2. Proszę ponadto o zwrócenie uwagi, aby zwiększenie możliwości inwestycyjnych działki nr 33 spowodowało ograniczenia możliwości działki będącej własnością miasta. W szczególności proszę o rozważenie zakazu zabudowy w ostrej granicy z nieruchomością przy ul. Sandomierskiej 12. Kwestia ta powinna być dodatkowo skonsultowana z administratorem nieruchomości tj. Biurem Administracyjno-Gospodarczym Urzędu m.st. Warszawy.

Rozstrzygnięcie: Uwaga nieuwzględniona

Uwaga ma charakter informacyjny. Rozpatrzenie uwagi nie może modyfikować procedury planistycznej opisanej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska

Załącznik nr 3
do uchwały nr XCIII/2381/2014
Rady Miasta Stołecznego Warszawy
z dnia 30 października 2014 r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu Starego Mokotowa dla zabudowy w pierzei ul. Rejtana pomiędzy ul. Puławską i ul. Sandomierską w kwartale E11-E12 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych m.st. Warszawy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest określenie warunków i parametrów umożliwiających rozbudowę oficyny hotelu oraz bardziej efektywne zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości, ponieważ aktualne zapisy planu utrwalają jedynie stan istniejący.

Przewidywane rozwiązania są zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy.

Ustalenia planu miejscowego dla obszaru E11-E12, stanowiącego prawo miejscowe, nie wywołają zmian, które w przyszłości będą finansowane z budżetu miasta, jako inwestycje celu publicznego. Wszystkie nieruchomości znajdujące się w granicach planu mają dostęp do infrastruktury technicznej.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się roszczeń, ani innych zobowiązań finansowych będących obciążeniem dla budżetu m.st. Warszawy, wynikających z art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Przewodnicząca
Rady m.st. Warszawy**

Ewa Malinowska-Grupińska